

PROPOSITIE OOSTERHOUT OOST

LANDSCHAP OM IN TE LEVEN

versie 3.0 - september 2023

BVR

SEPTEMBER 2023



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Introductie	6
Ambitie Oosterhout Oost	8
Gebied in verandering: drieluik	12
Gebiedsconcept Oosterhout Oost	18
Strategie voor Oosterhout Oost	48
Vervolgproces	50

Voorwoord

Aan de oostkant van Oosterhout komen op dit moment ruimtelijke ontwikkelingen en een paar mooie kansen samen.

In de gemeente is dringend behoefte aan woningen. Dit geldt zeker ook voor de stedelijke regio Breda-Tilburg. Volgens de woonvisie van Oosterhout is er een tekort aan betaalbare grondgebonden woningen voor jonge starters, ouderen, gezinnen en kleine huishoudens en er is tekort aan nieuwe moderne woonconcepten. Lang niet al deze woningen kunnen binnenstedelijk worden gerealiseerd. In de stad is namelijk ook ruimte nodig voor natuur, ontmoeten en bewegen en voor klimaatoplossingen. Het gebied aan de oostkant van Oosterhout biedt alle kansen voor een oplossing. Deze propositie laat de kansen zien voor Oosterhout Oost en de kwaliteitssprong voor gebied en regio.

Oosterhout Oost is in 2050 een landschap en een groene woonomgeving met tot 3.000 nieuwe woningen. Dit brengt extra voorzieningen, een duurzame inpassing van de nieuwe provinciale weg N629, en toekomstperspectief voor de stad en het gebied rond lintdorp Oosteind. We dragen bij aan verstedelijking op een zeer centrale plek in de regio Breda-Tilburg bij hoogwaardig openbaar vervoer en bouwen aan een duurzaam en toekomstbestendig bosrijk landschap. De meerjarige gebiedsontwikkeling Oosterhout Oost sluit aan op de Rijksambities voor betaalbaar wonen bij hoogwaardig openbaar vervoer en de transitie naar een vitaal landelijk gebied waar bodem en water sturend zijn (bos en natuur, landbouwtransitie, klimaatadaptatie, energieneutraal). Het gebied aan de oostkant van de gemeente heeft momenteel uitdagingen op al deze fronten.

Nu is het moment om deze gebiedsontwikkeling in gang te zetten. De agenda voor het ruimtelijke domein is stevig. Het Rijk trekt de teugels aan en zet vol in op het realiseren van voldoende en betaalbare woningen en een voortvarende aanpak van klimaatverandering, leefbare steden, een duurzame economie en een toekomstbestendige inrichting van het buitengebied. De stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT) geeft hier invulling aan via de woondeal en de verstedelijkingsstrategie. Oosterhout staat samen met de regio en de provincie aan de lat. Hiervoor wordt actief de samenwerking opgezocht met andere overheden, buurgemeenten en andere stakeholders.

We delen onze ambitie graag met onze lokale en regionale partners en stakeholders. Met deze uitnodiging in de hand willen we samen werken aan een nieuwe permanente waarde in Oosterhout Oost.

Het College van Burgemeester en Wethouders van Oosterhout



Introductie

Aanleiding

De gemeenten in de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT) hebben de ambitie uitgesproken om een substantiële en herkenbare bijdrage te leveren aan de opgaven van de Nationale Omgevingsvisie, de noodzakelijke versnelling van de woningbouwopgave en de provinciale verstedelijkingsstrategie. De gemeenten in de Stedelijke Regio Breda Tilburg (waaronder Oosterhout) zetten zich in voor een schaa sprong van gezonde groei en een versnelling van de woningbouwopgave met in totaal ruim 39.000 woningen (netto) tot 2030. Dit doen zij in samenhang met investeringen in duurzame werklocaties, bereikbaarheid en groen-blauwe kwaliteit.

Oosterhout realiseert een deel van deze regionale ambitie door te investeren en te verdichten in de bestaande stad. Maar de blik is ook naar buiten gericht (Toekomstvisie Oosterhout 2030) om te voorzien in een behoefte waar in de regio en binnen Oosterhout weinig aanbod en nog onvoldoende ontwikkelruimte voor beschikbaar is. Het hele binnen- en buitenstedelijke bouwprogramma moet gaan voorzien in een passende woning voor iedereen. Dat betekent extra focus op betaalbaar wonen en complementair zijn binnen het regionale aanbod. We hebben de taak om te versnellen en kijken daarom ook met een open houding binnen en buiten de bekende grenzen.

Oosterhout oost als kans

Uit verkennend onderzoek van Space Value (2021) en de opiniërende behandeling door de gemeenteraad, is Oosterhout Oost naar voren gekomen als de meest kansrijke nieuwe woningbouwlocatie. De doelstelling is om in de periode 2025-2035 ongeveer 2.000 woningen in dit gebied te ontwikkelen, oplopend naar 3.000 woningen op langere

termijn. De verkenning van Oosterhout Oost sluit tevens aan op de reeds vastgestelde studie woningbouwlocaties Oosteind waarin zoeklocaties voor inbreidingen in het dorpslint zijn opgenomen.

Ter Horst is als kansrijke locatie voor flexwoningen in beeld. De ontwikkeling van deze tijdelijke woonbuurt kan bijdragen aan de lange termijn ambities van Oosterhout Oost en de gewenste permanente inrichting. Investerings en beoogde ruimtelijke kwaliteit dienen op elkaar aan te sluiten.

Een integrale opgave en ambitie

Oosterhout en de regio kiezen voor een integrale benadering. Verstedelijking en investeringen op het gebied van wonen, werken en mobiliteit zijn randvoorwaardelijk verbonden met investeringen ter versterking van de recreatieve en ecologische groen-blauwe kwaliteiten van de regio. Dit betekent vergroenen én verstedelijken tegelijk. Dit is uitgangspunt voor Oosterhout Oost.

De propositie voor Oosterhout Oost is met een integrale blik ontwikkeld. De propositie is geen plan, maar een schetsmatige uitwerking van de integrale ambitie van de gemeente Oosterhout. Het is een bondige weergave van het onderzoek naar de gebiedsontwikkeling Oosterhout Oost.

In dialoog

De omgevingsdialoog over Oosterhout Oost is in juni 2022 gestart. De concept-propositie is in dit dialoog besproken.

De dialoog is een bevestiging van de ingeslagen weg en de integrale ambitie die wordt uitgesproken voor Oosterhout Oost. Er is waardering voor de aandacht voor landschap en de inzet op kleinschalige woonclusters. De noodzaak voor woningbouw wordt onderschreven.

De dialoog heeft ook tot significante wijzigingen geleid in de propositie. Het bodem- en watersysteem is sturender geworden in de ontwikkeling. De lage delen van de Willemspolder zijn niet wenselijk voor woningbouw terwijl de hogere gronden in de Heikant en Oosteind wel geschikt zijn. Dit is vertaald in de voorliggende propositie. Er zijn geen woonclusters meer in de laagste delen van de Willemspolder. Hier is geen draagvlak voor. Bij Oosteind en op de Heikant is er wel ruimte voor wonen. Een brede landschapszone tussen Dongen en Oosterhout is daarbij een belangrijk kader, alsmede de resultaten van de studie woningbouwlocaties Oosteind.

Leeswijzer

In deze propositie staat in hoofdstuk 2 kort en krachtig de ambitie. Hoofdstuk 3 werpt een blik op het gebied en geeft de urgentie aan van kansen en opgaven. In hoofdstuk 4 wordt het gebiedsconcept breed en per deelgebied toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat een aanzet voor een ontwikkelstrategie. Tot slot is in hoofdstuk 6 het vervolgproces beschreven.



Ambitie

Oosterhout oost

Oosterhout Oost is de toekomstgerichte gebiedsontwikkeling van Oosterhout. Samen met mede-overheden, initiatiefnemers en de samenleving bouwen we in 25 jaar tijd een 'Landschap om in te Leven'.

Het is een klimaatbestendig en natuurinclusief landschap waarin gewoond en gewerkt kan worden. Hiermee lossen we de grote woningbehoefte in de gemeente en in de regio op, en dragen we actief bij aan een vitaal buitengebied.



Bouwen op een zeer centrale, uitstekend bereikbare plek in de regio Breda-Tilburg



Bij hoogwaardig openbaar vervoerknooppunt op een belangrijke noord-zuid én oost-west verbinding: Utrecht, Breda, Tilburg



Groene woonomgeving met tot 3.000 nieuwe woningen, complementair voor de regio



Nieuwe voorzieningen en draagvlak voor bestaande voorzieningen in Oosterhout en Oosteind



Groene verbinding Van Gogh Nationaal Park-Biesbosch



Duurzame inpassing van de nieuwe provinciale weg N629



Aanpak klimaatopgave en naar een natuurlijk bodem en watersysteem



Vitaal buitengebied en perspectief voor duurzame landbouw



Reactiveren van het landschap

Het rijke landschap wordt weer een robuuste drager voor wonen, werken, recreatie en mobiliteit. Grootschalige landschapontwikkeling is een duurzaam perspectief voor dit buitengebied. Het legt CO2 vast, levert hout en biedt kansen voor agroforestry. Nieuwe bossen, waterpartijen en een natuur en recreatie inclusieve landbouw zijn aantrekkelijk voor lokale en regionale recreanten, zorgen voor een beter waterbeheer, leveren koelte tijdens hete zomers en vergroten de biodiversiteit met een ecologische verbinding van de zandgronden naar de rivieren.



Collectieve waarde voor stad en regio

Oosterhout Oost wordt een parel voor stad en regio. De gebiedsontwikkeling benut en versterkt de regionale fietsstructuur en OV-bereikbaarheid met een mobiliteitshub, de knoop tussen Breda, Tilburg en Utrecht. In de dichtbevolkte regio draagt het gebied nog meer bij aan een gezonde leefomgeving: meer ruimte voor groen, bewegen, sporten, ontmoeten, recreëren. Zo ontstaat een robuuste groene verbinding van het Van Gogh Nationaal Park via de Donge naar de Biesbosch. Dit biedt perspectief voor verduurzaming van de landbouw en een gezonde groei, waarin nabijheid centraal staat voor wonen, werken en voorzieningen. Die waarde is voor iedereen: een coöperatieve aanpak door alle betrokkenen en het samenvoegen van beleidsdoelen en investeringsstromen als sleutel tot succes.



Duurzaam wonen in moderne woonmilieus

Wonen in Oosterhout Oost betekent bijzonder en betaalbaar wonen voor iedereen. We bouwen aan een onderscheidend regionaal woonaanbod door een diversiteit van woningen in kleinschalige buurten, omgeven door landschap. We bouwen de duurzaamste wijk van de regio voor jong en oud, met een stevig aandeel betaalbare woningen voor kleine huishoudens en unieke (collectieve) woonconcepten. Dat betekent ook dat er in de clusters en in de woonconcepten ruimte is voor werken. Door compact te bouwen met beperkte privétuinen, blijft er veel groene ruimte over voor het gezamenlijke landschap om in te leven. De woningen worden gebouwd in verschillende prijscategorieën; zowel goedkopere (sociale) woningen, middeldure en duurdere woningen worden gerealiseerd.





Gebied in verandering: drieluik

Het oosten van de gemeente Oosterhout is een gebied met twee gezichten. We zien graag een droom van een buitengebied, maar er is ook de realiteit van no-nonsense bedrijvigheid en druk verkeer. Het gebied verliest sluipenderwijs kwaliteit. We benutten het momentum van de komende jaren, waarin veel opgaven en transities een ruimtelijke vertaling krijgen, om de trend van kwaliteitsverlies om te buigen naar waardeontwikkeling.

Kwaliteiten

Het buitengebied tussen Oosterhout en Dongen is ruim 1.000 ha groot en loopt via de hoge schrale zandgronden aan de Heikant, naar de lage natte kleigronden van de Willemspolder. Grondsoorten en hoogteverschillen zijn zichtbaar in het landschap: dit is de 'naad van Brabant'. Oosteind ligt sinds de Middeleeuwen op de overgang, nog net op de hoge gronden. De historische routes zoals de Heikanstsestraat, Dongesebaan, Heistraat en Hoogstraat lopen over de hoge, deels beboste gronden met de Vennen en het Dongepark in Dongen, door de beschermde 'Heilige Driehoek', een historische plek met drie kloosters, naar het Slotjespark in het centrum van Oosterhout. De rivier de Donge stroomt van de hoge gronden richting het Oude Maasje. De Willemspolder is een weids laag gelegen landbouwgebied en tevens stiltegebied en weidevogelgebied. Het centrum van Oosterhout, Oosteind en het buitengebied zijn bereikbaar via enkele mooie fiets- en wandelroutes.

Kwaliteiten van Oosterhout Oost

- Historische rijkdom in structuur en agrarisch landgebruik
- Zichtbaar reliëf en ondergrond
- Natuurwaarden en rustplekken
- Watersysteem met watergangen, het Wilhelminakanaal tot de Maas
- Groene buffer tussen Oosterhout en Dongen
- Gezonde leefruimte en recreatieve routes



Omgeving klooster



Landschap Oosterhout

Bij de ontwikkeling Oosterhout Oost is het zaak om de cultuurhistorische waarde van de oude, verbindende lijnen en de landschappelijke verschillen te koesteren. Een robuuster landschappelijk raamwerk is nodig.



Droom van het buitengebied Oosterhout

Pragmatiek van Oosterhout Oost

De oostzijde van Oosterhout is kruispunt van grote regionale en landelijke netwerken. Denk aan de A27, het Wilhelminakanaal, de hoogspanning- en gasnetwerken en de te ontwikkelen N629 richting Tilburg. Ook zijn er busverbindingen naar Breda en Tilburg. Daarmee is het een nationaal en regionaal goed ontsloten gebied met aan weerszijden van het kanaal enkele grote bedrijventerreinen en uitbreidingen. De Willemspolder is een aaneengesloten landbouwgebied. Ten zuiden en westen van Oosteind is het landbouwgebied kleinschaliger en is de ondergrond armer en droger. In dit gebied liggen enkele glastuinbouwlocaties.

De grootschalige netwerken, de verspreide glastuinbouwgebieden en de bedrijventerreinen zijn in grote delen dominant in het beeld. De oude structuren tussen Oosteind, Oosterhout en Dongen verdwijnen stapsgewijs. De kwaliteit van Oosteind staat onder druk door de grote ontwikkelingen enerzijds en juist het gebrek aan lokale ontwikkelkansen anderzijds. Een voortzetting van deze trend versmalt het buitengebied van 3 km tot 1,5 km en verzwakt de vitaliteit. De autonome ontwikkeling van het gebied vraagt echt om een totaalaanpak.



Kassen

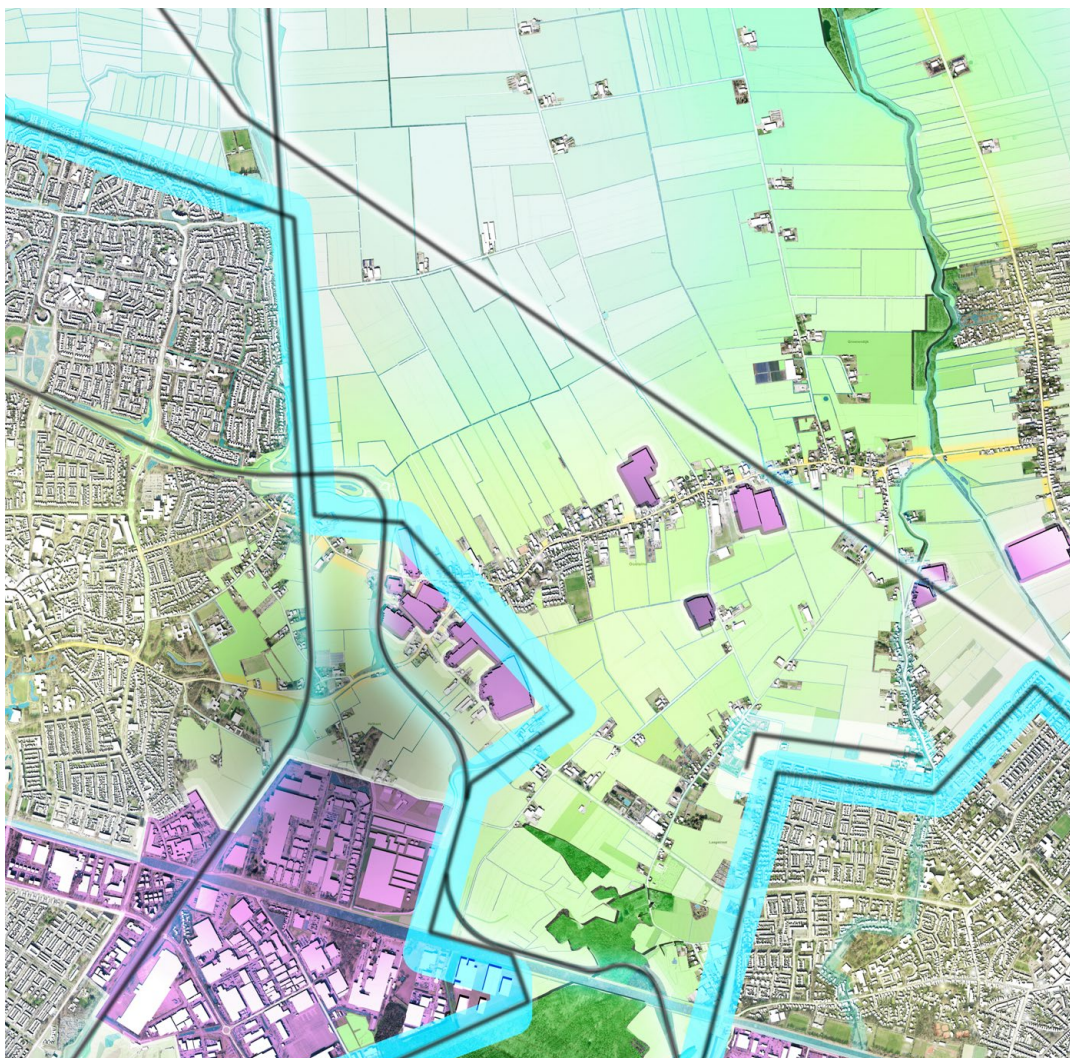
Ruimtelijke consequenties van de huidige ontwikkelingen

- Sterke nationale en regionale netwerken.
- Goed ontsloten bedrijventerreinen
- Verspreide glastuinbouwlocaties
- Doorsnijding door infra en 'verdozing' buitengebied met bedrijfsgebouwen
- Hindercontouren van wegen en bedrijven, matige landschappelijke inpassing
- Verlies van historische structuren en kwaliteit buitengebied
- Beperkingen duurzaam perspectief Oosteind

Bij de ontwikkeling Oosterhout oost is het zaak om de trend van schaalvergroting en grootschalige ontwikkelingen in dit kwetsbare gebied om te buigen. De sterke punten van het gebied sterker maken: groen, voorzieningen, wonen en werken nabij en goed bereikbaar. Investeren in het verbindende fietsroutenetwerk en het landschappelijk inpakken van infra-barrières.



Provinciale weg



Pragmatiek van het buitengebied van Oosterhout



Hindercontouren

Momentum Oosterhout Oost

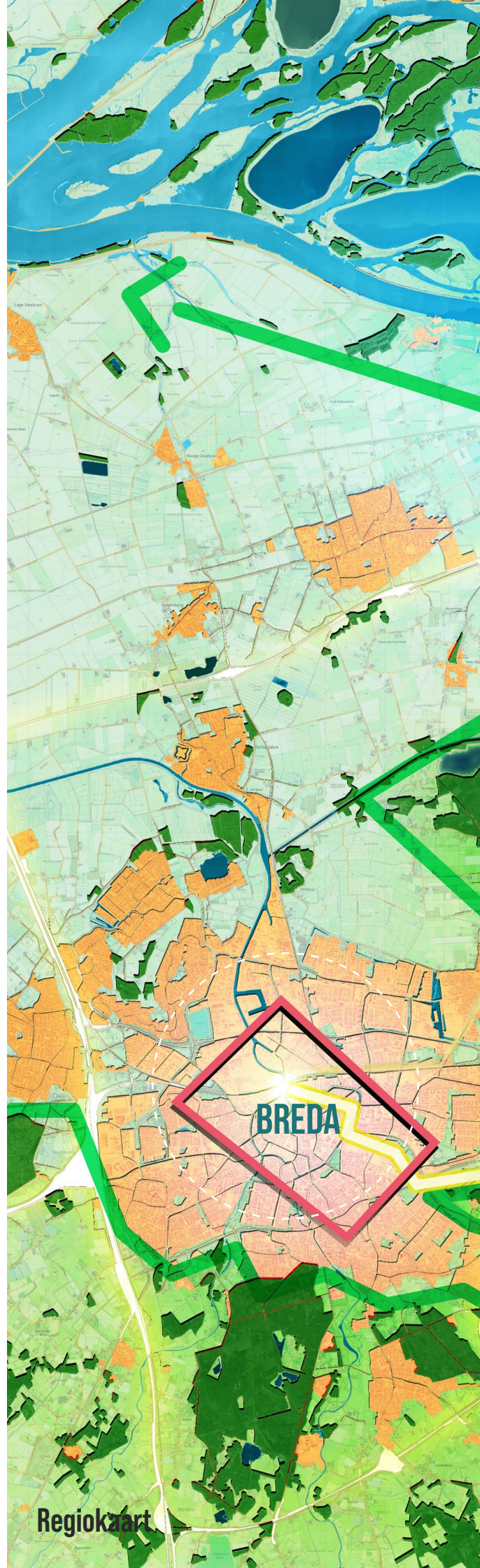
In de gemeente en de SRBT is dringend behoefte aan meer en diverse woningen. Er is een tekort aan betaalbare grondgebonden woningen voor jonge starters, ouderen, gezinnen en kleine huishoudens en er is tekort aan nieuwe moderne woonconcepten. Aan de oostkant van Oosterhout komen op dit moment ruimtelijke ontwikkelingen en een paar mooie kansen samen. Gebiedsontwikkeling Oosterhout Oost draagt bij aan:

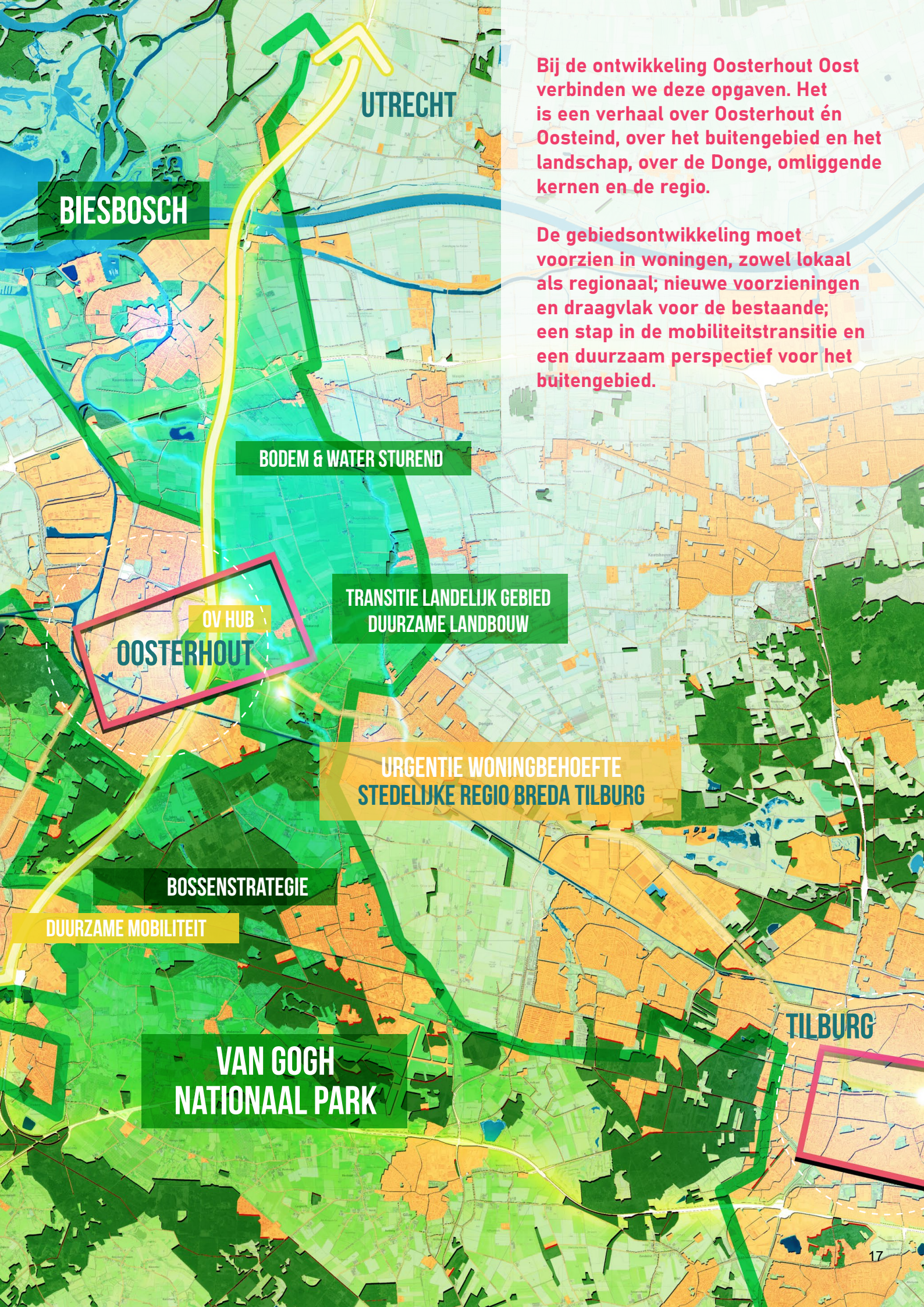
De urgente woningbehoefte naar betaalbare woningen en moderne woonconcepten. Oosterhout Oost bedient én de gemeentelijke vraag én de regionale behoefte. Daarbij wordt ingespeeld op hedendaagse principes van duurzaamheid, inclusiviteit, nabijheid van voorzieningen en draagvlak voor bestaande functies, ontmoeten en bewegen.

De noodzaak om te investeren in duurzame mobiliteit. Deze plek ligt centraal in de stedelijke regio Breda-Tilburg en zeer gunstig op de route naar Utrecht - een toekomstige OV corridor. Een mobiliteitshub met OV is hier kansrijk. Oosterhout Oost zet in op hoogwaardig openbaar vervoer en meer mogelijkheden voor fietsen en wandelen, emissie-loos vervoer en mobiliteit als service. Dit sluit aan op provinciaal en Rijksbeleid om wonen en werken te concentreren op goed bereikbare knooppunten en OV locaties.

De noodzakelijke verandering in het landelijk gebied, waarbij bodem en water meer sturend worden. Oosterhout Oost is een gouden kans voor minder druk op de natuur, meer biodiversiteit, CO2 vastlegging en ruimte voor klimaatadaptatie met groen en water en perspectief voor duurzame land- en bosbouw. Verdroging van het gebied wordt aangepakt. De provincie heeft een bossenstrategie, het Rijk zet in op een Nationaal Programma Landelijk Gebied. Hier kan het gebeuren.

Deze propositie past in de Brabantse verstedelijkingsstrategie en hanteert de lagenbenadering: een robuust bodem- en watersysteem als basis voor de verstedelijking.





UTRECHT

BIESBOSCH

BODEM & WATER STUREND

OV HUB
OOSTERHOUT

TRANSITIE LANDELIJK GEBIED
DUURZAME LANDBOUW

URGENTIE WONINGBEHOEFTE
STEDELIJKE REGIO BREDA TILBURG

BOSSENSTRATEGIE

DUURZAME MOBILITEIT

VAN GOGH
NATIONAAL PARK

TILBURG

Bij de ontwikkeling Oosterhout Oost verbinden we deze opgaven. Het is een verhaal over Oosterhout én Oosteind, over het buitengebied en het landschap, over de Donge, omliggende kernen en de regio.

De gebiedsontwikkeling moet voorzien in woningen, zowel lokaal als regionaal; nieuwe voorzieningen en draagvlak voor de bestaande; een stap in de mobiliteitstransitie en een duurzaam perspectief voor het buitengebied.

Gebiedsconcept Oosterhout Oost

Oosterhout Oost kan alleen met kwaliteit worden ontwikkeld als de huidige grove structuur wordt omgebouwd tot een fijnmazig landschap dat groots van omvang is en ruimte biedt aan clusters van woningen en voorzieningen.

Groots landschap om in te leven

De ontwikkeling moet zorgen voor een duurzaam gebiedsperspectief en ruimtelijke kwaliteit van stad en land. De huidige pragmatische invulling van het gebied krijgt door de ontwikkeling Oosterhout Oost een nieuwe betekenis en waarde. De huidige trend van infrastructurele barrières en grote gebouwen in het buitengebied wordt gekeerd.

De ontwikkeling van Oosterhout Oost is een integrale gebiedsontwikkeling voor een groter gebied dan de plek waar woningen worden ontwikkeld. Het landschapsconcept omvat het hele gebied tussen Oosterhout en Dongen, met het daarin gelegen lintdorp Oosteind. Het omvat de hoge gronden van de Heikant, de stadsranden ten oosten van de Heilige Driehoek, het gebied langs de rivier de Donge en de lage gronden in de Willemspolder. Door de landschappelijke eenheden met bomen en water te versterken en het gebied toegankelijk te maken, smeden we ze aaneen. De lokale wegen, watergangen en ook de snelweg en provinciale weg liggen IN dit landschappelijke geheel.

Oosterhout Oost wordt een toegankelijk en zacht landschap om in te leven en te wonen. De huidige en toekomstige bewoners verdienen een gezonde woonomgeving, de natuurlijke verbinding van bossen en heide naar oevers en weides is belangrijk voor dieren en planten. Het buitengebied is de bron van goede voeding en behoudt agrarische functies.

In het gebied blijft ruimte voor duurzame landbouw, zoals vollegrondstuinbouw, natuur-

inclusieve melkveehouderij en biologische landbouw.

Ook bijzondere vormen zijn welkom zoals collectief gedeelde voedselbedrijven (Herenboeren) of voedselbossen. Dit is 'agroforestry' waar de teelt van noten, fruit en tuinbouw worden gecombineerd met bosbouw, eventueel met vee. In dit plan gaan we ervan uit dat de Willemspolder zijn functie als agrarisch gebied behoudt, en zich ontwikkelt naar een duurzaam landbouwsysteem met eigen agrarische ondernemingen. De huidige kassen zullen op termijn plaats maken voor het woonlandschap.

De woningbouwontwikkeling voegt zich in maat en schaal naar het landschap en draagt er aan bij. De woningbouw in Oosterhout Oost komt in kleine clusters van circa 350 woningen. Dit is de schaal van moderne buurtschappen in het landschap. De woonclusters bestaan uit een mix van woningen en collectieve voorzieningen zoals deelauto's, werkruimtes en eigen lokaal geproduceerd voedsel. Bestaande voorzieningen in Oosteind krijgen een impuls en op goed bereikbare plekken in oost komen nieuwe zorg-, onderwijs- en sportvoorzieningen en winkels; een levendige mix van functies. Dat betekent ook dat er wordt nagedacht over mogelijke verplaatsing en uitbreiding van bestaande voorzieningen.

Door het privé eigendom beperkt te houden en de verharding minimaal, is er veel ruimte voor collectief openbaar groen en water. De nadruk ligt in de clusters op lopen, fietsen en

verblijven. Nieuwe woningen voorzien in de woonbehoefte van de regio en Oosterhout. Ruimte voor groen en voorzieningen is nabij en toegankelijk, zowel lokaal als regionaal. De excellente bereikbaarheid van het gebied wordt benut. Een uitgebreid fietsnetwerk en een nieuw OV-knooppunt spelen een centrale rol in de ontwikkeling.

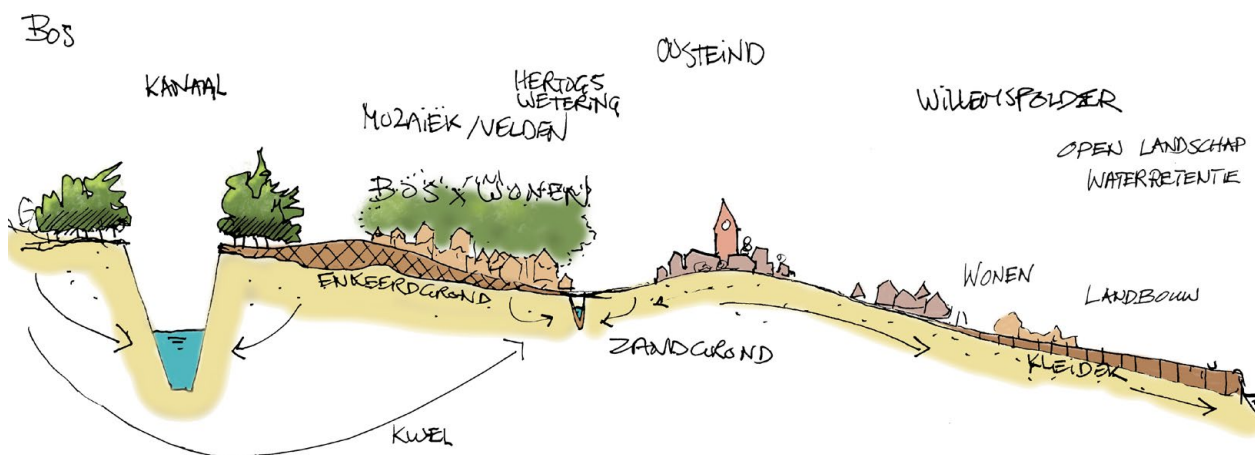
Een robuust bodem- en watersysteem is leidend voor verstedelijking. Oosterhout Oost wordt daarom ontwikkeld volgens de lagenbenadering.

Drie landschapseenheden worden door de ontwikkeling worden verbonden: de zuidelijke zandgronden met beekdalen (bos en natuur),

de tussenzone met kwelgebieden (bos en woonomgeving) en het noordelijk gelegen rivierkleilandschap (agrarisch).

Ondergrond, de onder- en bovengrondse netwerken en de gebouwde omgeving worden in deze propositie met elkaar in verband gebracht: een meer natuurlijk watersysteem en nieuw bosgebied om de bodem te herstellen, goede fiets en wandelverbindingen en benodigde (energie)netwerken en woningen op de goede plek, vervlochten met het groen.

Door de geleidelijke realisatie van een nieuw groots landschap, wordt het gebied toekomstbestendig gemaakt.



Soorten bos in Oosterhout Oost: van natuurbos en productiebos, tot landgoed of omzoomd sportterrein.



Het bosrijke landschap van Oosterhout Oost op de hoge zandgronden en de lage kleigronden.

Doelen landschap

1

Een sterke ecologie, biodiversiteit, ont-snijpering en verbinding, veel sterker dan in het huidige landschap het geval is.

2

Behoud en ontwikkeling van de oude landschappen en kernen: de open Willemspolder met duurzame landbouwfunctie, het kleinschaliger heideontginningslandschap, de Heilige Driehoek rondom de kloosters, Oosteind als lintdorp met eigen dorpskarakter en het nattere landschap rondom de Donge.

3

Een brede landschapszone tussen Oosterhout en Dongen. Een afwisselend open en bosrijk landschap. Ruimte voor recreatie, ecologie en landbouw.

4

Een prettig woonklimaat voor ca. 6.500 mensen, inclusief recreatie-/ uitloopmogelijkheden en geluiddemping van de N629. Nabij de HOV hub.

5

Uitgaande van de normen uit de Nota Ruimte van 75 m² buurtgroen per woning en 500 m² uitloopgebied per woning, vraagt dit de aanleg van ca 25 hectare groen in de directe woonomgeving en 175 hectare nieuw multifunctioneel landschap, passend bij de Rijksdoelstelling en de bossenstrategie van provincie Brabant voor 10% meer bosareaal.

6

Natuurlijker watersysteem met infiltratie en vasthouden op de hoge gronden en waterretentie in de Willemspolder. Mogelijkheden verkennen alternatieve toevoer Willemspolder.



OPEN LANDSCHAP, WATERRETENTIE EN LANDBOUW

Willemspolder

RUIMTE ROND LINT OOSTEIND

GROENE VOORZIENING

AFWISSELEND OPEN LANDSCHAP EN BOSRIJK

Ter Horst

Heikant

LANDSCHAP

BREDE LANDSCHAPSZONE

NATUUR EN RECREATIE





1KM
15 MINUTEN LOPEN

HOV HUB NABIJ

VERBINDEN WEST-OOST

WOONCLUSTERS IN HET GROEN





Duurzaam wonen in moderne woonmilieus

Wonen in Oosterhout Oost betekent duurzaam wonen voor alle soorten huishoudens met een diversiteit van woningen in kleinschalige buurten, omgeven door bosrijk landschap – bouwen voor Oosterhoutse woningbehoefte en een onderscheidend regionaal aanbod.

Oosterhout is onderdeel van het verstedelijkingsakkoord van de stedelijke regio Breda-Tilburg, waarbinnen een groot deel van het dagelijks leven en de verplaatsingen van de inwoners zich afspelen. Een samenhangende ambitie van de regio is om een ‘30-minuten regio’ te worden. Dit is het idee dat inwoners van de regio binnen een half uur de belangrijke regionale centra kunnen bereiken door te wandelen, fietsen of via het gebruik van openbaar vervoer. Feitelijk sluit dit aan op de huidige ontwikkeling van de integratie van lokale woningmarkten tot een regionale woningmarkt, waarbinnen huishoudens en instromers zich deels lokaal, maar ook steeds vaker regionaal oriënteren.

In de Regionale Investeringsagenda (RIA) van de regio Breda wordt het regionale belang van een compleet en complementair woningaanbod onderstreept. Er is een urgente woningbehoefte door huishoudensverdunding, migratie en verschuivende woonwensen, zoals door vergrijzing. De inzet is om de woningbehoefte in de regio grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De positie van Oosterhout daarbinnen is het bieden van een aanvullend aanbod op de lokale behoefte, met name traditionele (naoorlogse) suburbane en (binnen)stedelijke woonmilieus. Uit verschillende onderzoeken komt daarbij een specifieke lokale en regionale opgave naar voren om goedkope en middeldure woningen te ontwikkelen. Daarnaast blijkt dat veel huishoudens een voorkeur hebben voor grondgebonden, ruime woningen en kwalitatief hoogwaardige (groene en gezonde) woonomgeving.

Flexwonen

Voor flexwonen geldt dat het niet wenselijk is om deze woningen over het gebied te verspreiden. Vanwege haalbaarheid en ruimtelijke procedures wordt er daarom voor gekozen de woningen op één locatie te clusteren. Voor Ter Horst wordt komende periode verkend hoe de flexwoningen het best kunnen worden ingepast. Het is daarbij denkbaar dat er op deze locatie een mix van flexwoningen en permanente woningen komt. De exacte ruimtelijke en financiële kaders, en ook de beoogde doelgroepen worden komende periode uitgewerkt.

Verbindende voorzieningen

Oosterhout-Oost wordt geen monotoon woongebied. Nieuwe bewoners hebben plekken nodig om te sporten, naar school te gaan en bijvoorbeeld boodschappen te doen. Ook is er plek om te werken. De voorzieningen in Oosterhout-Oost groeien mee met de ontwikkeling. Met de nieuwe inwoners is er draagvlak voor voorzieningen in Oosteind en Oosterhout Oost. De bestaande voorzieningen in Oosteind worden vernieuwd en/of uitgebreid. Dit geldt bijvoorbeeld voor de basisschool en sportvoorzieningen, maar kan ook gelden voor detailhandel. Rond de HOV HUB komen functies en voorzieningen die daar goed bij passen.





HOV HUB

CENTRALE VOORZIENINGEN

FLEXWONEN

VOORZIENING PER CLUSTER

GROENE VOORZIENINGEN

Doelen wonen

Met Oosterhout Oost zet de gemeente in op het vergroting van de differentiatie van het lokale en regionale aanbod door een onderscheidend modern, duurzaam en betaalbaar woonmilieu te ontwikkelen volgens acht beginselen

1

Een gedifferentieerd programma voor alle groepen, met bijzondere aandacht voor kleine huishoudens, jonge huishoudens en gezinnen.

2

Een belangrijk deel goedkope (sociale) en middeldure woningen (koop en huur), waarmee ingespeeld wordt op een grote behoefte van betaalbare woningen in de gemeentem, Oosteind en regio.

3

Speciale aandacht voor nieuwe (collectieve) woonconcepten, waarin voorzieningen en ruimtes worden gedeeld en de kwaliteit van de buitenruimte wordt bevorderd door een duurzame balans van privé en collectief uitgegeven gronden.

4

Een energie-neutrale wijk met woningen van een excellent energetisch niveau, waarmee de woonlasten laag worden gehouden met een nader te bepalen energie-concept.

5

Een gezonde, en groene leefomgeving waarin bewegen, spelen, ontmoeten en stadslandbouw worden gestimuleerd en gefaciliteerd in een toekomstbestendige en klimaatadaptieve inrichting van de woonomgeving.

6

Moderne woningen, die primair een leefhuis zijn, waarin naast gewoond ook uitstekend gewerkt en ontspannen kan worden, mede mogelijk gemaakt door moderne plattegronden en collectieve voorzieningen.

7

Een uitstekend basisvoorzieningsniveau voor jong en oud (zorg, onderwijs, sport, dagelijkse boodschappen) dicht bij de woningen. Een levendig Oosterhout Oost. Per wooncluster wordt bekeken welke voorzieningen op dat moment en voor dat cluster wenselijk zijn.

8

Woningen op de goede plek. Nabij voorzieningen, ov en goede fietsroutes. Verstedelijking vanuit het principe water en bodem sturend.



Inzoom plankkaart

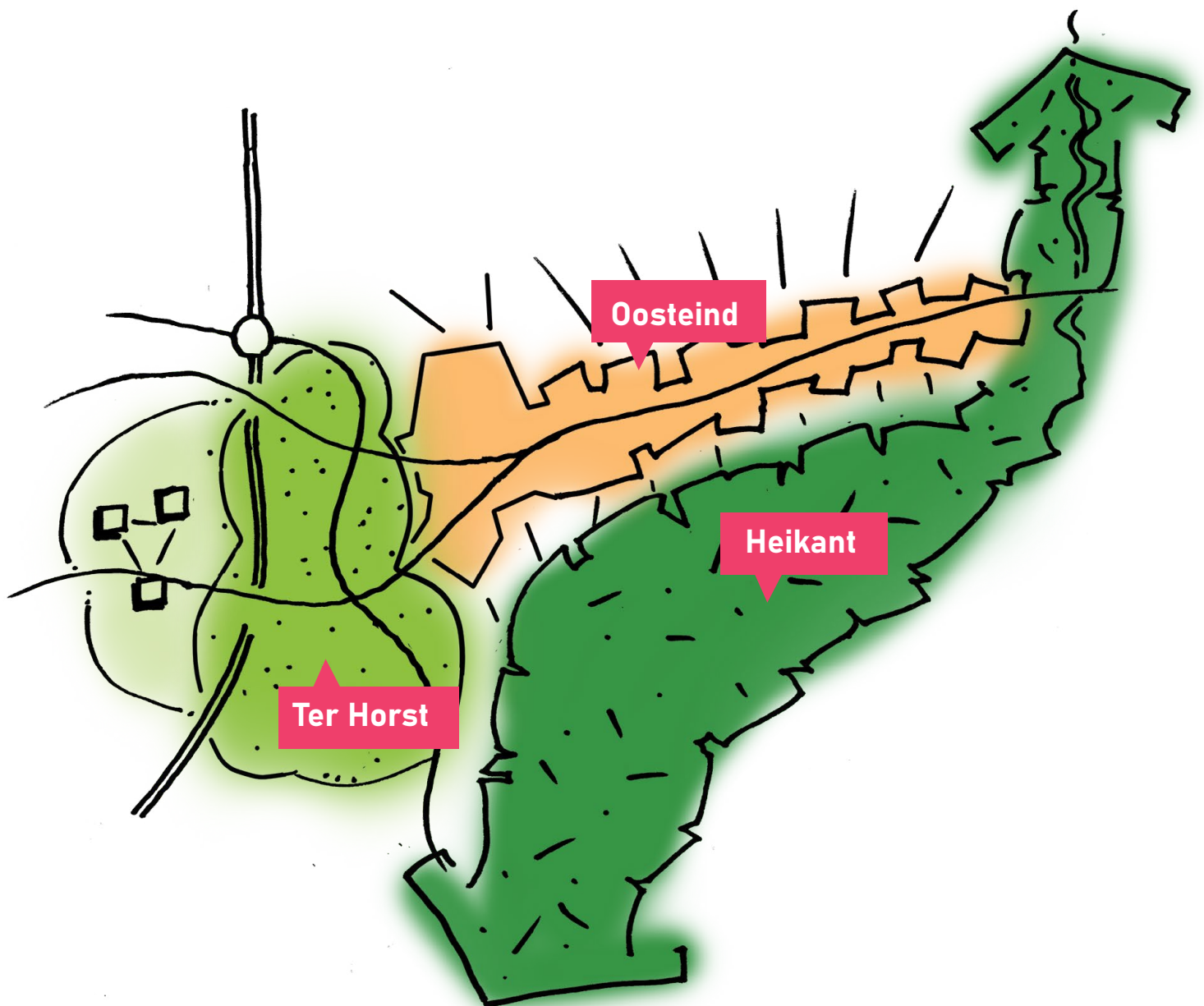
Ambitie wonen

Ambitie is om van Oosterhout Oost een goed bereikbaar, inclusief en divers woongebied te maken tot 3.000 nieuwe woningen. Aan de basis staan daarbij kleinschalige woonclusters van circa 350 woningen met elk hun eigen programma en stedenbouwkundige opzet. Ze kennen elk een eigen sfeer en programma waarmee voorzien wordt in een brede lokale en regionale woonbehoefte. Denk aan meer dorpse en intensieve clusters met (zorg-)voorzieningen rondom Oosteind, bosrijke en autovrije clusters voor duurzaam en vrij wonen aan de Heikant en modern wonen nabij openbaar vervoer.

Een bundeling van unieke woonmilieus, in belangrijke mate complementair aan het huidige lokale en regionale aanbod. Kortom, wonen in Oosthout Oost is wonen in moderne, collectieve dorpse en landschappelijke sferen in het buitengebied van Oosterhout. De woonomgeving krijgt binnen 10 fietsminuten een OV hub of halte. Dit kan zonder een forse infrastructurele ingreep worden gerealiseerd. Oosterhout Oost sluit hiermee aan op de Rijksambitie voor een hoogwaardige openbaar vervoer corridor Breda-Utrecht.

De drie deelgebieden

In het ontworpen raamwerk is het landschap leidend en dominant en wordt het wonen ingepast. De ontwikkeling van Oosterhout Oost is in drie onderscheidende deelgebieden te vatten, elk met hun eigen ruimtelijke opgave en complexiteit en elk hun eigen landschappelijke eenheid.





B.

D.

C.

Provincialeweg

A.

D.

Hoogstraat

Hoogstraat

D.

N27

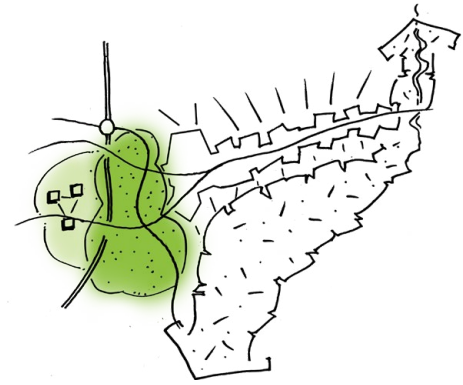
E.

D.

Heikantsestraat

Heistraat

Ter Horst



Ter Horst

Ter Horst, hart van Oosterhout Oost

Aan de oostelijke stadsrand ligt een cultuurhistorisch waardevol gebied met drie kloosters. Dit heet de Heilige Driehoek. Het versterken, vergroten en verbinden van dit gebied is cruciaal in de stad-land relatie en bij het realiseren van de brede ambitie voor Oosterhout Oost. Net over de snelweg ligt het gebied Ter Horst. In dit deelgebied is een directe koppeling nodig tussen investering in de woningbouw en de investering in landschap (groen-blauw), bereikbaarheid en sociaal economische opgaven.

Ter Horst wordt een waardevol stadspark met een mozaïek van open velden, bosjes en houtwallen. Hier is ruimte voor groen, sport, volkstuinen, voorzieningen en wonen. Er komen nieuwe en sterk verbeterde fiets- en wandelverbindingen door dit park. De fietsroutes verbinden stad en land, het centrum van Oosterhout met Oosteind, de Heikant en Dongen. De historische routes, zoals de Hoogstraat, Ter Horst en Heikant, worden hersteld. In en om Ter Horst liggen straks woonclusters omgeven door boslandschap, op 5 tot 10 minuten van HOV, nabij bestaande stad en bij de voorzieningen in Oosterhout Oost en Oosteind. Aan de Heistraat, waar nu nog kassen staan, komt een gemengd cluster met wonen, scholen en winkels.

Het goed ontsloten Ter Horst biedt op korte termijn kansen voor tijdelijke woningbouw. Als locatie voor flexwoningen kan hier een urgente woonvraag worden ingevuld én gewerkt worden aan de integrale lange termijn ambities van Oosterhout Oost, zoals het inrichten als parklandschap, het maken van tuinen, het aanleggen van fietspaden en wandelroutes, maken van geluidswallen en ruimte bieden aan (tijdelijke) lokale initiatieven.

In Ter Horst en op de knoop A27 – N629 komt de mobiliteitshub: het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) knooppunt en P&R locatie. Hier stopt de HOV tussen Breda en Utrecht en het regionale busverkeer. Bruggen en een tunnel over A27 en N629 zorgen voor een hechte verbinding voor fietsers en wandelaars. De A27 en N629 krijgen een overtuigende landschappelijke inpassing. Bomen en reliëf zijn onderdeel van landschapspark Ter Horst en zorgen voor een groen kader en inperking van geluidshinder.

- A. Een parklandschap voor inwoners en bezoekers Oosterhout
- B. Ontwikkeling hov hub en fietsnetwerk (routes, bruggen/tunnels)
- C. Cluster flexwonen,
- D. Gemengde woonclusters in het landschap, wonen, voorzieningen en nabij HOV, transformatie kassengebieden
- E. Landschappelijk inpassen hoofdinfrastructuur

Ter Horst

Impressie



Sport

Fietspaden

Ontmoeting

Café

Mobiliteitshub

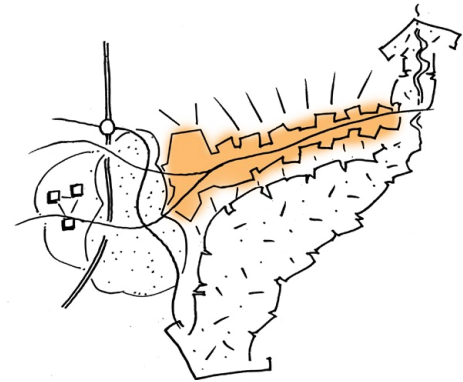


Oosterhout Oost

Wonen

Tuinen





Oosteind

Oosteind, het krachtige lintdorp

In de studie woningbouwlocaties Oosteind is een perspectief geschetst hoe het lintdorp door nieuwe woningbouwontwikkeling vitaal kan blijven en draagvlak voor voorzieningen kan houden. De ontwikkeling van Oosterhout Oost bouwt voort op dit perspectief. Het bredere kader van Oosterhout Oost (studiegebied, opgaven en tijdshorizon) maakt dat er meer mogelijk is op termijn. Zo behoudt het dorp haar eigen karakter en worden bestaande voorzieningen versterkt. Denk hierbij aan een nieuwe en/of uitbreiding van de bestaande school, sportvoorzieningen en versterken van bestaande winkelaanbod.

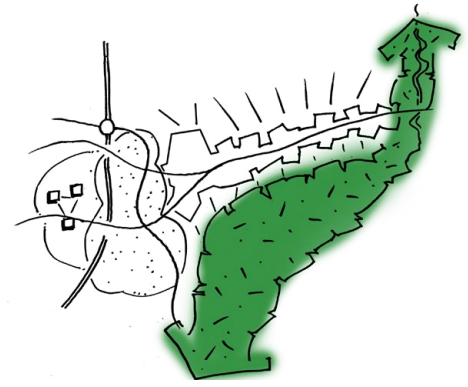
Voor de locaties aan het lint worden de kaders en richtlijnen uit de studie woningbouwlocaties Oosteind gehanteerd. Enkele kleinschalige ontwikkelingen kunnen binnen de gebruikelijke ro-procedures en bestaande kaders ontwikkeld worden. Daarnaast bieden enkele transformaties ruimte voor woningbouw, waaronder een tweetal agrarische bedrijfslocaties en de locatie van de voetbalvelden. Deze transformatie behoeft een uitgebreider kader en onderzoek naar landschap, water, mobiliteit en woningprogrammering. Dit gebeurt zo dat er ruimte blijft rond de dorpskern met zicht op het omringende landschap.

Waar nieuwe kansen liggen is de relatie met Oosterhout. Aan de westkant van Oosteind betekent transformatie van de kassen en inpassing van de N629 een grote kwaliteitsslag. De transformatie van het gebied sluit aan bij de maat en schaal van Oosteind. Er komt meer draagvlak voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Er wordt geïnvesteerd in nieuwe en verbeterde (fiets)routes richting HOV hub en stadscentrum. En er wordt geïnvesteerd in een auto ontsluitingsroute ten zuiden van Oosteind. Er is ruimte voor bestaande en nieuwe sportvoorzieningen rond Oosteind. Er wordt in de nabijheid gezocht naar een geschikte locatie.

Het dorpslint Oosteind behoudt met het direct aangrenzende landschap haar eigen positie en karakter. Moestuinen, paardenweides en weidegronden bepalen hier het beeld. Aan de Heikant is het lint nauw verbonden met het toegankelijke landschap van de Heikant. In Oosteind is het dan mogelijk om diverse ommetjes door het landschap te lopen. De Willemspolder blijft overeind als circulair productielandschap en stiltegebied. De openheid van de lage en natte Willemspolder is waardevol. Aan de rand van Oosterhout en nabij de HOV hub en knoop A27-N629 wordt een wooncluster ingebed in het landschap.

- A. Eigen positie dorpslint in het landschap, ruimte rond het lint
- B. Woonclusters in het groen
- C. Woonclusters aan het lint Oosteind
- D. Bestaande en nieuwe voorzieningen centraal
- E. Sterke ruimtelijke relatie met Ter Horst en Oosterhout. Herstel routenetwerk.





Heikant

Heikant, het multifunctionele (bos)landschap

Het landschap van de Heikant en de Donge met bossen en heidegebieden bij het kanaal en langs de rivier vormt een belangrijke natuurlijke component van deze propositie. De gereserveerde landschapszone wordt uitgebreid en garandeert een groene zone tussen Dongen en Oosterhout. Aansluitend op het landschap zijn de hoge gronden een goede locatie voor de ontwikkeling van groene woonclusters.

Hier wordt in de loop der jaren een multifunctioneel landschap ontwikkeld met boskernen en open velden. Het afwisselende landschap heeft verschillende functies, uiteenlopend van natuurbos met nevenfunctie recreatie (uitloopgebied), een ecologisch raamwerk, waterbuffering en infiltratie, goed ontsloten productiebos voor (top)hout en bos-bijproducten, kleinschalige, duurzame land- en tuinbouw. De ontsluiting door het gebied is deels onverhard of halfverhard, voor ommetjes en recreatieve routes door het landschap en met respect voor een optimale 'rust' en ecologische verbinding.

Woonclusters liggen hier omringd door landschap. Het is een kans voor een bijzondere woonplek. Ook in het wooncluster is er veel ruimte voor groen met bomen tegen de hitte, wadi's voor infiltratie en parkzones en groen als ontmoetingsplek en gezonde leefomgeving. Er is meer ruimte voor het collectieve en openbare groen dan grote privé kavels.

De ontwikkeling van woningclusters in de Heikant ligt op afstand van Oosteind en buiten de landschapszone Dongen-Oosterhout. De wegenstructuur is indirect en met name voor bestemmingsverkeer en bestaande wegen worden niet overbelast. Voor fietsers en wandelaars wordt er geïnvesteerd in goede en directe routes.

- A. Ontwikkeling multifunctioneel (bos-)landschap als permanente waarde buitengebied
- B. Landschapszone, ecologisch raamwerk en ruimte voor biodiversiteit
- C. Recreatief routenetwerk, herstellen oude structuren
- D. Tegengaan van verdroging, natuurlijk watersysteem en ruimte voor en verkoeling
- E. Groene woonclusters in het landschap

Heikant

Impressie

Productiebos

Wandelen

Voedselbos



Wonen

Biodiversiteit

Fietsen



Eigentijdse bereikbaarheid

Oosterhout Oost is een woongebied in het groen. Hierdoor heeft het een unieke mobiliteitsopgave die anders is dan in het stedelijk gebied. De auto zal altijd een belangrijke rol vervullen in de totale mobiliteit, zeker gezien de nabijheid van de A27 en de nieuwe provinciale weg. Daarnaast is het belangrijk om ook andere vormen van mobiliteit te stimuleren om een duurzaam, gezondeid en aantrekkelijk gebied te maken. Er liggen echter volop kansen om hier een gebied te maken dat met alle vervoerswijzen goed bereikbaar is. Drie principes zijn hierbij leidend.

Mobiliteitshub aan de A27

Aan de A27 bij Oosterhout Oost is het doel om een mobiliteitshub te realiseren. Het ministerie I&W, de provincies Noord-Brabant, Utrecht en Zuid-Holland en een aantal gemeenten in de corridor Breda - Gorinchem – Utrecht, zetten gezamenlijk in op een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer in deze corridor. De ambitie is om op deze corridor op termijn een nieuw openbaar vervoerconcept te realiseren: de Bus Rapid Transit (BRT). BRT is snel en frequent weggebonden openbaar vervoer met de kwaliteit van railvervoer. Deze ambitie staat ook in de landelijke Ontwikkelagenda Toekomstbeeld OV: nu instappen naar 2040.

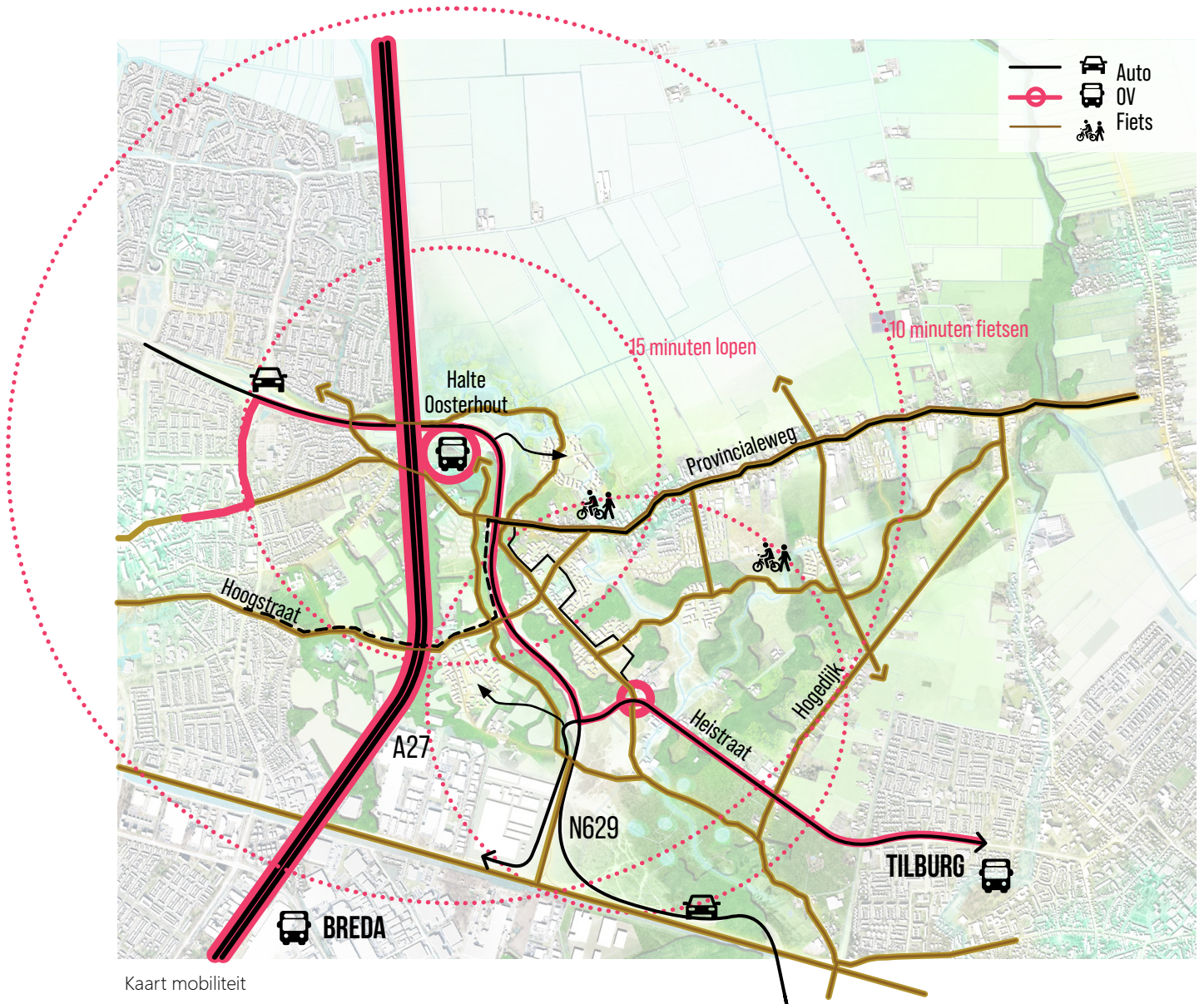
De ontwikkeling van een hub bij Oosterhout Oost geeft een boost aan de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Niet alleen in de richting Utrecht, maar ook richting Breda, aangezien vanaf de hub er ook bussen via de A27 richting Breda gaan rijden, eerst via Breda Bijster (waar zich o.a. de hogescholen en het ziekenhuis bevinden) later via een verlengde busbaan langs het spoor in Breda tot de A27, zodat er vanaf de hub via de A27 ook een directe openbaar vervoerverbinding met het centraal station in Breda ontstaat. Ook de bestaande buslijnen tussen Breda en Tilburg gaan halteren bij de hub. De locatie voor deze hub is een onderzoek.

De gewenste kwaliteitsverbetering van het openbaar vervoer in de corridor Breda – Utrecht zal gefaseerd tot stand komen. De eerste stap is optimalisatie van de Brabantliners, waarbij deze via de A27 gaan rijden en er langs de A27 een aantal nieuwe openbaar vervoer hubs komt. De bedoeling is dat op deze hubs zowel de Brabantliners (en op termijn de BRT) als lokale openbaar vervoerlijnen gaan halteren.

Hierdoor is het mogelijk een groot deel van de woningen binnen loopafstand van hoogwaardig openbaar vervoer te realiseren en alle woningen binnen fietsafstand van de hub. De mobiliteitshub wordt gekoppeld aan de nieuwe fietsverbinding over /onder de A27, zodat deze ook voor de inwoners van Oosterhout goed bereikbaar is. Een hoogwaardige fietsparkeervoorziening bij de hub is een vereiste. Daarnaast worden ook carpoolplaatsen en P+R plekken gerealiseerd die in het weekend als parkeergelegenheid fungeren voor nieuwe voorzieningen in Ter Horst, waardoor ze dubbel gebruikt worden. Tot slot worden aan de hub maatschappelijke of commerciële voorzieningen gekoppeld die voor heel Oosterhout Oost van betekenis zijn, denk bijvoorbeeld aan kinderopvang, fietsreparatie, buurtwerkplaats etc. Door aan de hub ook andere functies te koppelen wordt de aantrekkelijkheid vergroot.

Uitstekende verbindingen met de fiets

De fiets moet straks de meest logische keuze zijn om je te verplaatsen in en vanuit Oosterhout Oost. Goede verbindingen met Oosterhout, Dongen en een aansluiting op de snelfietsroute Oosterhout-Tilburg vormen de basis voor de fietsstructuur. Ook wordt het omringende landschap maximaal ontsloten voor lopen en fietsen door deze nieuwe langzaam verkeersstructuur. Basis voor de fietsstructuur is een fijnmazig netwerk.



Belangrijke toevoeging is een nieuwe verbinding onder of over de A27 ten zuiden van de bestaande afslag. Hierdoor wordt Oosterhout Oost en de bestaande kern van Oosteind beter met Oosterhout verbonden. Waar dat kan worden de nieuwe loop- en fietsstructuren los gelegd van het autonetwerk en liggen ze in het landschap. Ook krijgen (bestaande) wegen een inrichting waarbij de fiets het primaat heeft en de auto te gast is. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Hoogstraat die Oosteind met Oosterhout verbindt en door het hart van de Grote Heilige Driehoek loopt. Door deze weg anders in te richten, wordt deze veel aantrekkelijker als fietsroute. Ook de Provinciale weg door Oosteind wordt in het hart van de kern ingericht als 30 km/u weg met meer aandacht voor de verblijfskwaliteit.

Parkeren in dienst van verblijfskwaliteit

In de nieuwe woonclusters staat verblijfskwaliteit en een gemeenschappelijke openbare ruimte voorop.

Dat betekent ook: op een andere manier omgaan met parkeren. Uitgangspunt is dat openbare ruimte in de woonkernen zoveel mogelijk parkeervrij is en dat parkeren plaatsvindt aan de randen van de clusters. Dit heeft als grote voordeel dat er meer ruimte is voor wandelen, spelen en ontmoeten. Een parkeervrije openbare ruimte is mogelijk door zogenaamde parkeerkooffers (kleine, omsloten parkeerplaatsen) te realiseren aan de randen van de woonclusters of door bij de middeldure of duurdere woningen het parkeren op eigen terrein vorm te geven.

Om het ruimtebeslag van de parkeerkooffers te verminderen kunnen mensen die in Oosterhout Oost wonen gebruik maken van deelmobiliteit. Hoe meer mensen hier gebruik van maken hoe minder ruimtebeslag voor parkeren er

nodig is. Deze parkeerkooffers of hubs bieden ook mogelijkheden als laadpleinen voor elektrische auto's (zonnedak), afvalinzameling, pakketmuren en andere kleinschalige voorzieningen.

Opgaven voor de planuitwerking

Het netwerk van fietspaden en autowegen in Oosterhout Oost is op dit moment beperkt. Voor de ontsluiting van de toekomstige woonclusters is uitbreiding van de infrastructuur noodzakelijk. De belangrijkste opgave voor de verdere uitwerking is het vinden van een goede balans tussen het gebruik maken van bestaande infrastructuur en het aanleggen van nieuwe infrastructuur voor Oosterhout Oost. Aan de ene kant willen we voorkomen dat bestaande infrastructuur (zoals bijvoorbeeld de Provincialeweg en de Hoogstraat) te zwaar belast wordt door extra autoverkeer, maar aan de andere kant willen we ook terughoudend zijn met de aanleg van nieuwe wegen. Niet alleen vanuit financieel oogpunt, maar ook vanwege het mobiliteitsconcept dat we voor ogen hebben voor Oosterhout Oost, waarbij autogebruik minder vanzelfsprekend moet zijn voor de toekomstige bewoners. Bij deze afweging hebben we niet alleen aandacht voor de toekomstige bewoners, maar bekijken we ook in welke mate het aanpassen van bestaande infrastructuur of het aanleggen van nieuwe infrastructuur ook voor de bestaande bewoners van Oosteind toegevoegde waarde heeft. Denk daarbij met name aan de aanleg van nieuwe fietsroutes die enerzijds toekomstige woonclusters kunnen ontsluiten, maar anderzijds als alternatief voor de fietsers die nu gebruik maken van de Provincialeweg kunnen fungeren en het creëren van "ommetjes" voor voetgangers in het gebied.



Perspectief toekomst landbouw

In heel Nederland veranderen economische functies naar meer duurzame vormen, ook de landbouw. Deze ontwikkeling van de landbouwtransitie naar vitale buitengebieden met goede stad-landrelaties is een belangrijk agendapunt voor de stedelijke regio Breda-Tilburg en heeft Rijksaandacht. De ontwikkeling van Oosterhout Oost en de landbouwtransitie gaan hand in hand.

Het landschap van Oosterhout Oost zal veranderen. Er is ook in de toekomst in dit gebied perspectief voor duurzame grondgebonden land- en tuinbouw. De huidige kassen zullen op termijn plaats maken voor het woonlandschap. In de propositie gaan we ervan uit dat de Willemspolder zijn functie als agrarisch gebied behoudt, en zich ontwikkelt naar een duurzaam landbouwsysteem en agrarische ondernemingen.

Het landschapsconcept zet in op nieuwe vormen van landbouw waarin landschapsontwikkeling, natuur, recreatie en productie worden gecombineerd. Concreet passen bijvoorbeeld de volgende landbouwvormen goed in het (bosrijke) landschap, afhankelijk van de locatie:

- Vollegronds-tuinbouw
- Natuur-inclusieve melkveehouderij en biologische landbouw
- Voedselbos en agroforestry, waarin de teelt van noten, fruit en tuinbouw worden gecombineerd, eventueel met vee
- Herenboeren: agrariër runt landbouwbedrijf voor een bewonerscollectief
- Heideboerderij: historische kringlooplandbouw in een nieuwe jas
- Stadslandbouw
- Nieuw landgoed: een combinatie van wonen, natuurschoon, recreatie, bosbouw en landbouw

De verandering van de landbouw is een langjarig proces en vergt nauwe samenwerking tussen overheid, de tuinders en agrariërs en opvolgers/nieuwe agrarische ondernemers.



De volle grond, proefteeltbaarutrecht



Agro forestry, WUR



Herenboer, Brabant



Heiderboerderij, Groenkennisnet

Nieuwe waterstructuur

Het landschap van Oosterhout Oost heeft momenteel een overzichtelijk watersysteem. Het gebied ten zuiden van Oosteind watert via een centrale watergang af van het hoger gelegen zuiden naar het lage gebied. De Willemspolder is laaggelegen en heeft een slotenpatroon waarin water wordt afgevoerd naar het noordwesten.

Het huidige systeem is gericht op voldoende en schoon water voor de gebruikers in het gebied en op een efficiënte afvoer van water naar de rivieren.

Het beleid van provincie en waterschap verschuift echter steeds meer richting een natuurlijk bodem en watersysteem en ruimte voor klimaatadaptatie.

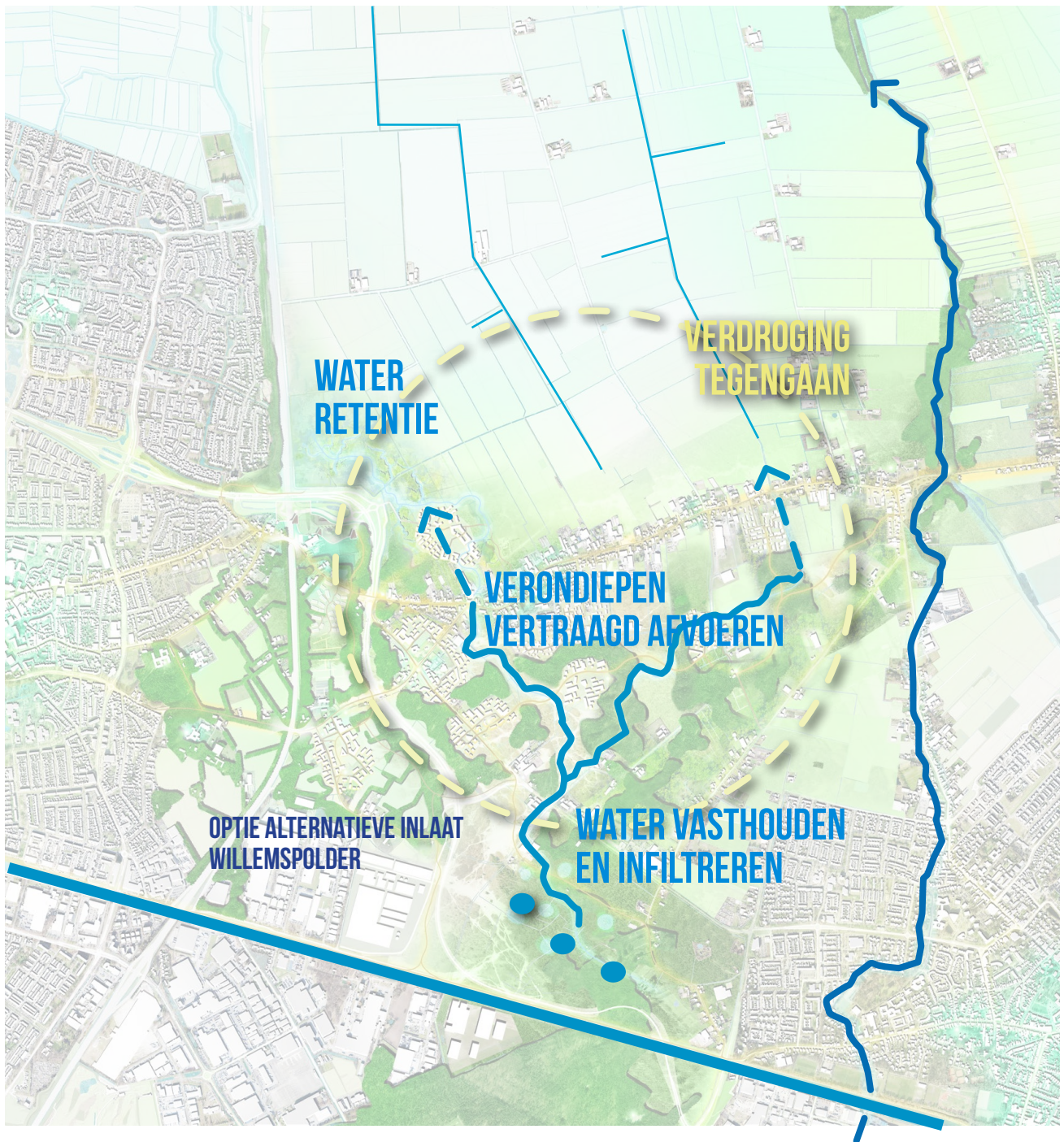
De propositie speelt in op deze transitie. De integrale ontwikkeling van Oosterhout Oost grijpen we aan om een landschap te maken dat verdroging kan tegengaan en ruimte biedt aan waterberging. Waterlopen in het plan zijn belangrijke dragers voor de landschapsstructuur. De oeverzones en de goede kwaliteit van het kwelwater zijn een belangrijke ecologische waarde en ook een belevingskwaliteit voor de woonomgeving en recreant.

Op de hoger gelegen, meer zandige gronden, ten zuiden van Oosteind wordt het nieuwe (bos)landschap ten zuiden van Oosteind ingericht als een soort spons voor het langer vasthouden van grond- en oppervlaktewater. In natuurlijke laagtes in dit gebied ligt de nadruk op infiltreren. Ook met het verondiepen van watergangen en de aanleg van brede wadi's houden we het water langer vast.

De Willemspolder blijft belangrijk als waterretentiegebied. Dat kan op de huidige landbouwgronden en ook nieuwe meer natuurlijke landschappen kunnen dienen als waterretentiegebied. woningbouw kan niet in de laagste delen in de gebieden die door provincie en waterschap zijn aangeduid. Op de iets hogere gronden blijft waterveiligheid en ruimte voor waterretentie een opgave bij ontwikkeling en vraagt om soms innovatieve en vaak landschappelijke oplossingen.

De Willemspolder is ook gevoelig voor verdroging. De polder wordt op dit moment gevoed vanuit vanuit het westen door Oosterhout met water uit het Wilhelminakanaal. Mogelijk ligt er een kans voor een meer directe toevoer door Oosterhout Oost. De waterkwaliteit is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Het gebiedseigen water en de kwelstromen die in het gebied naar boven komen zijn immers veel schoner dan het water uit het Wilhelminakanaal.

“Bij de zorg voor voldoende water staat het vasthouden en infiltreren van water bovenaan als doelstelling in het Waterbeheerprogramma. Er is maatwerk nodig om verdroging tegen te gaan en de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater te vergroten. Tegelijkertijd is er oog voor het beperken van wateroverlast na langdurige regenval en extreme neerslag.” Waterbeheerprogramma Waterschap Brabantse Delta 2022-2027



Systeemschets wateropgaven

Strategie voor Oosterhout Oost

De ambitie voor Oosterhout Oost is veelomvattend en is niet te vatten in een enkelvoudige investering en grondexploitatie. Er is sprake van een integrale investeringsstrategie en een tijdshorizon van zeker 25 jaar. Het vraagt brede betrokkenheid van partijen en commitment op de doelen.

Een landschappelijk raamwerk bouwen

Het riante bosrijke landschap van Oosterhout is er niet in een dag. De ontwikkeling ervan zal decennia duren, maar levert een permanente waarde voor altijd. Elk landschap is een collectieve waarde die wordt gemaakt door de jarenlange inspanning van grondeigenaars, boeren, het waterschap, huidige en toekomstige bewoners, natuur en recreatiebeheerders en vele andere initiatieven. Hoe wordt dit nieuwe en beeldbepalende landschap gerealiseerd en bekostigd?

De landschapsontwikkeling loopt gelijk op met de ontwikkeling van woonclusters. Een gebiedscoalitie is nodig van grondeigenaars, bos- natuur- en terreinbeheerders, overheden, het waterschap en initiatiefnemers. Met de ontwikkeling van woningen en infrastructuur wordt een dragend landschappelijk raamwerk ontwikkeld bestaande uit een herinrichting van het watersysteem en de aanleg van bos en landschapsstructuren. De aanleg van de N629 wordt benut voor de riante landschappelijke inpassing die tot nog toe ontbrak in de plannen. Ook dit groen draagt bij aan het grotere landschap. Boomplantdagen zijn feestelijke stappen in dit proces.

Een deel van het landschap zal functioneren als ecologisch raamwerk. Tussen de bossen en de Donge wordt een brede landschapszone gerealiseerd als combinatie van natuur, recreatie en landbouw en is een groene buffer tussen Oosterhout en Dongen.

Samen landschap maken om in te leven

Het beoogde landschap is geen monofunctioneel gebied, maar een collectief gebruikslandschap. Dat betekent dat er vele eigenaars en gebruikers zijn die deels coöperatief zijn georganiseerd. Bijvoorbeeld als bewonersvereniging, herenboer collectief, recreatieschap of boswachterij. Het toezicht en beheer (zoals dunning en boomveiligheid) worden uitbesteed aan professionele beheerders.

Momenteel zijn de meeste gronden die nodig zijn voor de ontwikkeling van het nieuwe landschap in particulier (agrarisch) eigendom. Een deel van de actieve agrariërs kan meedoen in de nieuwe concepten, en met eigen grond deelnemen. Hier kan een marktwerking met lokaal ondernemerschap gelden. Voor een ander deel van de gronden moeten ontwikkelstrategieën en financieringen worden gevonden om ze in te richten tot klimaat-adaptief, ecologisch waardevol, productief en aantrekkelijk landschap om in te leven.

Financiering voor de aanleg van een (bos) landschap moet komen uit diverse bronnen zoals groenfondsen, overheidsbijdragen en bijvoorbeeld investeerders in duurzame beleggingen of bedrijven die CO2 willen vastleggen. De exploitatie van een boslandschap kan in vele vormen, van korte omloop-houtproductiebos tot agroforestry met voedselbossen. Houtopbrengsten of voedselproductie zorgen voor een economische drager onder beheer en onderhoud.

Brede investeringsstrategie en gefaseerde gebiedsontwikkeling

De gefaseerde (organische) gebiedsontwikkeling waarmee het gebied in circa 25 jaar wordt ontwikkeld geeft extra ruimte om elk cluster goed aan te sluiten op de woonbehoefte van dat moment. De bouw van woningen gebeurt stapsgewijs in overzichtelijke clusters van ca 350 woningen. Gelijktijdig aan de bouw wordt per cluster een deel van het landschap gemaakt.

De ruimtelijke kaders borgen de ruimtelijke kwaliteit en harmonie. Leidend voor de kwaliteit in de jaren van ontwikkeling is het gebiedsconcept 'Groots landschap om in te leven, met duurzaam wonen in moderne woonmilieus' zoals in deze propositie is neergelegd.

De woningbouwontwikkeling Oosteind kan, binnen de ambities van de propositie en de kaders van de studie woningbouwlocaties Oosteind, snel beginnen en geleidelijk over de jaren uitgebouwd worden. Ook de ontwikkeling van Ter Horst biedt op korte termijn kansen om een goede start te maken voor heel Oosterhout-Oost. De komende investeringen, zoals de N629 en fietsstructuren, worden benut door deze direct te voorzien van een landschappelijke inpassing. De ruimtes die vrijkomen, zoals de Heistraat, zijn op korte termijn kansrijke ontwikkellocaties voor wonen en landschap.

Strategie Oosterhout Oost

- Coalitie van gebiedspartners maken
- Start met het landschappelijk raamwerk bouwen
- Brede en randvoorwaardelijke investeringsstrategie
- Lopende investeringen benutten
- Gefaseerde gebiedsontwikkeling, Ter Horst als beginpunt
- Geleidelijke ontwikkeling Oosteind
- Woningen bouwen in clusters, afstemmen op actuele vraag
- Samen een landschap om in te leven maken

Vervolgproces

Van propositie naar visie en plan

Na vaststelling van de propositie worden ontwikkelbeelden voor de verschillende deelgebieden opgesteld. Dit is een concretisering van de propositie, maar nog geen uitgewerkt plan. Locaties, fasering, aantallen en ontsluiting worden hiermee vastgelegd. Ook de financiële consequenties worden in kaart gebracht om de haalbaarheid te bepalen. Op de precieze planning, het soort woningen, het soort voorzieningen en de stedenbouwkundige uitwerking binnen de clusters, is op dat moment nog geen invloed. Na het opstellen van het ontwikkelbeeld, worden de deelplannen verder uitgewerkt.

Participatie

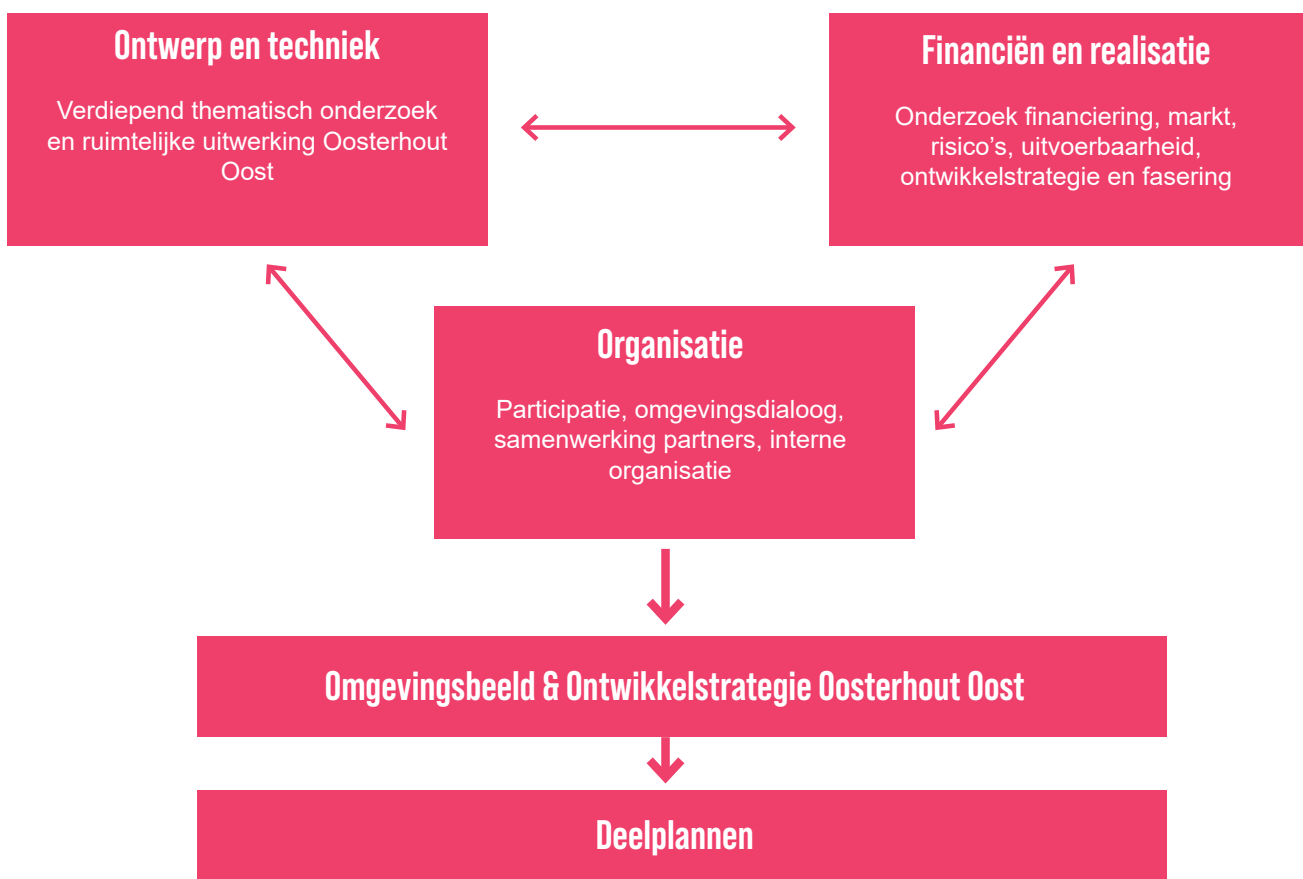
De samenwerking met andere partijen in de planvorming gebeurt van grof naar fijn. Op verschillende momenten en over verschillende thema's wordt met verschillende

groepen gesproken. Dat wordt gedaan om te achterhalen wat er bij verschillende groepen leeft en hoe dat kan worden vertaald naar het plan. Het betekent ook dat belangenafwegingen worden gemaakt in wat te verwerken in de planvorming. Hierover wordt altijd transparant gecommuniceerd.

De Oosterhoutse samenleving wordt in de vertaalslag van propositie naar ontwikkelbeeld geraadpleegd. Wanneer een deelplan meer concreet wordt, bijvoorbeeld omdat er een ontwikkelaar voor is, wordt gezamenlijk door de gemeente en mogelijk een marktpartij over het specifieke deelplan opnieuw gesproken.

Dat betekent ook dat de raad van grof naar fijn besluiten neemt. Allereerst over de propositie, daarna over het ontwikkelbeeld (inclusief financiële implicaties) en tot slot over deelplannen (inclusief investeringsbesluit).

Projectplan 2023 uitwerking Oosterhout Oost





Colofon

PROPOSITIE OOSTERHOUT OOST LANDSCHAP OM IN TE LEVEN

September 2023

Opdrachtgever: Gemeente Oosterhout

Deze propositie is gemaakt door BVR adviseurs ruimtelijke ontwikkeling in samenwerking met Ruimtevolk, Eelerwoude, Goudappel.

Visualisaties, tekst en lay-out zijn gemaakt door BVR. Alles uit dit document mag worden gebruikt mits de bron wordt vermeld. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



gemeente **Oosterhout**



RUIM
TE
VOLK



Eelerwoude

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

